

CONTRATO DE LOCACION

PRELIMINAR. Entre el Sr. LEOPOLDO RAUL SANCHO, argentino, divorciado, mayor de edad, comerciante, D.N.I. N° 8.072.200, CUIT 20-08072200-2, con domicilio real en calle Gral. Paz N° 960, 9° piso, Departamento "A", de esta ciudad, y Sr. FRANCISCO LUIS RUIZ, argentino, casado, mayor de edad, de profesión P.N., D.N.I. N° 12.734.465, CUIT 20-12734465-6, con domicilio real en Avda. Balgrano N° 1826, de esta ciudad, en adelante denominados los LOCADORES, por una parte, y por la otra la UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMAN, CUIT N° 30-54667024-0, con domicilio legal en calle Ayacucho N° 491, también de esta ciudad, representada en este acto por su apoderado, Director General de Administración, C.P.N. LUIS FRANCISCO CASTILLO, D.N.I. N° 05.535.815, CUIL 20-05535815-0, conforme al instrumento que en fotocopia se adjunta al presente contrato y que declara bajo juramento estar vigente y facultado para suscribir el mismo, Resolución N° 0762/2017, en adelante la LOCATARIA, las partes celebran este contrato de prórroga de LOCACION PARA ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO, sujeto a las declaraciones y estipulaciones siguientes: -----

VALOR POR HOJA \$849
 ALLI Ley N° 8467, Apart. J. Inc. 2, Artículo 13°

INSTRUMENTO DE COMPRAVENTA
 EL PRESENTE INSTRUMENTO SE SEGURO EN LA
 CONSISTENCIA HABILITADO SIEMPRE EN TERCER
 QUE SE ENCUENTRE ACOMPAÑADO
 POR LA RESPECTIVA DECLARACION JURADA
 JURADA Y EL COMPROMISO DE DOMICILIO
 PAGO CORRESPONDIENTE O DONDE SE ENCUENTRE
 INSTRUMENTO DE COMPRAVENTA
 RESPECTIVO
 FIRMA RECTORA
 71 JUL 2017
 202110406610
 11802525

PRIMERA: Los LOCADORES dan en locación a la LOCATARIA y esta la recibe en carácter un inmueble ubicado en calle Laprida N° 246 de la ciudad de San Miguel Tucumán, Padrón Inmobiliario 4130, mas adelante denominada UNIDAD EDUCATIVA, edificada en cuatro niveles y con las siguientes característica: Terreno de 1222 mts. de frente sobre calle Laprida por 72,42 mts. de fondo.- Todo el frente de la unidad locada tiene ladrillos a la vista en todos sus niveles, con las siguientes características:-----

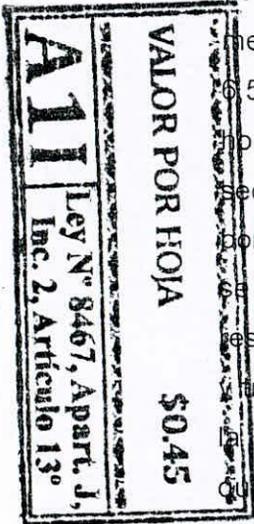
PLANTA BAJA: Entrada principal, con dos columnas, escalera en granito natural y rampa de acceso, tres puertas, dos de ellas de dos hojas y la tercera de una hoja, todo en marcos metálicos, con sus respectivas rejas en hierro y vidrios. En el acceso de esta propiedad, ocho apliques spot embutidos y un aplique central.-Dos oficinas que dan a la calle con dos vidrieras con marcos de hierro, rejas y vidrios.- Amplia recepción y hall de distribución con cielorrasos de yeso suspendido donde se ubican 20 apliques spot embutidos y un aplique central grande, en las paredes 6 apliques.- Un baño completo para recepción con azulejos en las paredes, con inodoro con tapa, bidé, pileta con pie, mueble empotrado con espejo y cajones.- Una oficina de///

LUIS FRANCISCO CASTILLO
 Director General de Administración

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
 FRANCISCA BARRIONUEVO
 SubDirectora
 Dirección General de Despacho

//////dirección.- Cuatro aulas de jardín de infantes cada una con su baño totalmente instalado, azulejado hasta el techo, con inodoro y mochila de colgar, bidé y pileta. Un salón de laboratorio con tres mesadas en hormigón azulejadas con bocas para gas natural, dos vitrinas una de cinco hojas con estante y la otra con dos hojas corredizas con policarbonato. Un patio amplio con hueco para ascensor, y escalera en hormigón armado con perfiles de hierros, que comunican hasta el último nivel del inmueble.- Dos baños instalados completos azulejados hasta el techo con inodoro con tapa plástica, mochila de colgar, bidé, y pileta que dan al pasillo de la planta baja.- Un sector de cantina, con azulejos. Sector de baños de varones con seis mingitorios, mesada de mármol con tres bachas de acero inoxidable, cinco baños con inodoro con tapa, y mochila de colgar, con sus puertas de madera todo azulejado hasta el techo. Patio interno, donde se ubican los hornos de cerámico. Sector baño de damas con dos mesadas de mármol con tres bachas en acero inoxidable cada una y 4 jaboneras, con 8 baños con inodoro con tapa, mochila de colgar, con sus respectivas puertas de madera, azulejados hasta el techo.- Aula grande de computación con 20 tomas para computadoras y un equipo de aire acondicionado SPLIT marca GOLD POINT de 12.000 frigorías, amplia mampara metálica con vidrios que da al patio.- Al fondo un patio descubierto de 13 mts. por 50 mts. Una galería cubierta de 11 mts. por 5 mts. donde se ubica una escalera de hormigón armado con hierro que comunica hasta el último nivel del inmueble.- Un sector de tanques de reservas de agua en el patio descubierto con su respectiva bomba de agua de elevación. Una sala pequeña de primeros auxilios. En planta baja se encuentran distribuidos en las distintas aulas 9 ventiladores de techos con sus respectivos comandos, y treinta y ocho equipos fluorescentes entre simples, dobles triples, con sus respectivos tubos, reactancias y arrancadores.- Todos los pisos de planta baja son de granitos gris, salvo el patio donde está el hueco del ascensor que son de cerámico.-----



PRIMER PISO: Dos aulas grandes quedan sobre calle Laprida con amplias ventanas.- Oficina de dirección con ventanas con vidrios, y un baño azulejado hasta el techo, con inodoro con tapa y mochila pileta con pie grifería completa y demás accesorios todo en color azul.- Amplia sala de proyecciones y nueve aulas de distintas dimensiones.- Pasillo que comunica con todas las aulas.- Sector baños de varones con 4 mingitorios, 4 baños con inodoro con tapa y mochila de colgar, con sus respectivas puertas de madera, dos mesadas de mármol con dos bachas en acero inoxidable cada una, azulejado todo hasta el techo.- Baño de mujeres azulejado hasta el techo con una mesada grande en mármol con 4 bachas en acer//

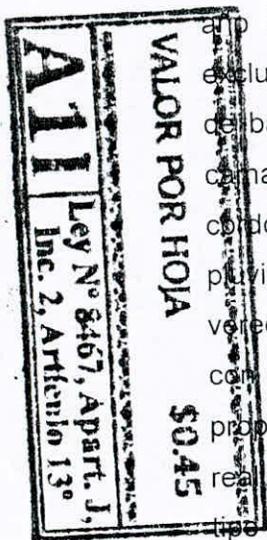
C.A. LUIS FRANCISCO CASTILLO
Director General de Administración
I.N.T.


FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

//////**LOCATARIA** a registrarlo a su exclusivo nombre, reconociendo que no existen deudas pendientes.- En todos los niveles de la UNIDAD LOCADA como ser aulas, oficinas, salones, etc, las mismas se encuentran con sus correspondientes puertas de madera de una o dos hojas, cerraduras, y en cada uno de los ambientes detallados, ventanas, mamparas, etc, con sus respectivos vidrios sin roturas.- Todos los baños con sus correspondientes grifos para agua fría en las piletas, bachas, bidé, etc., enumerados en las presente cláusula.-Superficie de todo el inmueble, descontando los patios, aberturas, huecos para ascensores, etc. 2500 m2.- Todas las medidas expresadas en este contrato son aproximadas.- Todo el inmueble fue remodelado y ampliado según planos y proyectos aprobados y pagados en el año 1999.- Posee planos actualizados de obra, estructuras, informes de estructuras, etc.- Tanto la UNIDAD LOCADA como sus accesorios se entregan en muy buen estado de uso y conservación.- Al reintegrarla devolverá la **LOCATARIA** todo en similar estado al recibido, salvo deterioros con el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario, responderá por los daños y perjuicios, que involucra reparar lo averiado, reponer lo faltante o pagar su avalúo, mas los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones.- Se deja constancia que durante el mes de diciembre del año 2016 y Enero y Febrero del año 2017, los **LOCADORES** realizaron a su exclusivo costo el cambio total de los básicos primarios cloacales de los dos módulos de baños (varones y mujeres), con sus correspondientes caños y accesorios, tres cámaras nuevas de cloacas y colectores cloacales desde el sector de cocina hasta el cordón de vereda y su posterior conexión al ramal de cloacas de la calle. Todos los caños nuevos con sus cámaras desde el fondo del inmueble hasta el cordón de vereda (75 m. lineales). -Caños nuevos de 25 mm en termo fusión para agua fría, con sus conexiones a baños y tanques de reserva. Inyecciones de cemento en la propiedad con el objeto de evitar fisuras o asentamiento. Todos estos trabajos se realizaron en Planta Baja, dejando todos los sectores nuevos a estrenar, y sin ningún tipo de trancas y/o obstrucciones.- Además se arreglaron paredes, azulejos, inodoro, grifería, bachas, mochilas, etc. en todos los baños del inmueble, dejando los mismos en perfecto estado de funcionamiento y sin pérdida alguna.-----

SEGUNDA: La UNIDAD LOCADA solo podrá destinarse a establecimiento educativo.- Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio de destino.-----

TERCERA: El contrato tendrá una duración de **TREINTA Y SEIS (36)** meses a contar del día Primero de Abril del año Dos mil Diecisiete -fecha a la que se////////



SEN. LUIS FRANCISCO CASTILLO
 Director General de Administración
 S.N.T.

[Handwritten signatures]

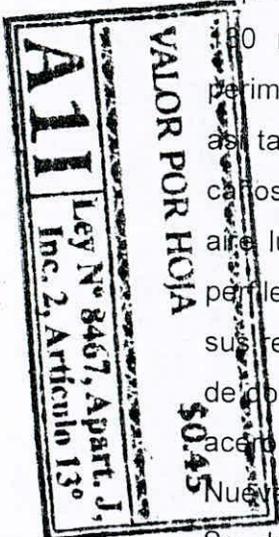
[Handwritten signature]
 FRANCISCA BARRIONUEVO
 SubDirectora
 Dirección General de Despacho

//////inoxidable. Siete baños con inodoro, con tapa y mochila de colgar con sus puertas de madera cada una.- Todo el primer piso tiene pisos de granito gris, salvo en el sector de baños donde los pisos son de cerámicos.- En esta planta se encuentran 16 ventiladores de techos con sus respectivos comandos y 54 equipos fluorescentes entre simples, dobles y triples, con sus correspondientes, tubos, reactancias y arrancadores.-----

SEGUNDO PISO: Amplio salón de música y teatro sobre calle Laprida, con ventanas, salones de plástica, amplia biblioteca, salón de reuniones, patio amplio cubierto, tres aulas, dos oficinas, etc.- Baños de varones con mingitorios, dos inodoros con tapa mochila de colgar y puertas, una mesada de mármol con una bacha de acero inoxidable. Baño de damas con dos inodoros con tapa y mochila de colgar con mesada con bacha en acero inoxidable y puertas de madera. Los pisos de este segundo nivel son de cerámicos en su totalidad. Posee además 12 ventiladores de techos con sus comandos y 46 tubos fluorescentes entre simples, dobles y triples con sus respectivos tubos, arrancadores y reactancias.- Dos equipos de aire acondicionado SPLIT de 12.000 frigorías marca GOLD POINT.-----

TERCER PISO: Amplio salón que ocupa todo el frente del inmueble sobre calle Laprida, dos salones destinados a aulas, pasillo de distribución y un amplio salón de 50 m2 aprox. que comunica a un patio descubierto.- Todas las aberturas perimetrales que dan a la calle o a los lugares de vacío (patios, pasillos etc.), como así también las barandas de las dos escaleras están cubiertas con armazones en caños estructurales y tejido de alambres en forma de cuadros. Todos los huecos de aire luz que están en la terraza, cubiertos con mallas de acero sostenidas sobre perfiles doble T.- Dos tanques de agua marca Tinacos de 1000 litros cada uno, con sus respectivas bajadas.- Cuatro placares de mamposterías con puertas de chapas de dos hojas cada una en el sector de asadores.- Un asador con bacha con grifo en acero inoxidable.- Un techo con estructura en caños cubierto con policarbonato.- Nueve equipos fluorescentes con sus tubos y reactancias.-----

Se deja expresa constancia que toda la UNIDAD LOCADA posee instalación eléctrica embutida, aérea, y/o con cable canales de distintas dimensiones en todos los sectores, con todas sus llaves, tomas, cables, varios tableros con sus correspondientes llaves térmicas, equipos fluorescentes y/o portalámparas según corresponda. La UNIDAD LOCADA no tiene medidores eléctricos en funcionamiento, por lo que la tramitación y colocación del o de los mismos será a costo exclusivo de la **LOCATARIA**. Posee además instalación de gas natural con medidor en funcionamiento, con distintas bocas embutidas, comprometiéndose la//////



FRANCISCO CASTILLO
Director Genl. de Administración
U.N.T.

FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

//////retrotraen los efectos de este contrato – y hasta el día Treinta y Uno de Marzo del año Dos Mil Veinte, fecha ésta en la cual, si no mediare prórroga, la **LOCATARIA** deberá restituir la UNIDAD LOCADA, en las mismas condiciones en que lo recibió, de pleno derecho, sin que sea necesario requerimiento alguno.-----

CUARTA: El importe de la locación se fija de común acuerdo entre las partes en la suma de **\$230.000.- (PESOS DOSCIENTOS TREINTA MIL)** mensuales para el período comprendido desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2017; la suma de **\$262.200.- (PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS)** mensuales para el período comprendido desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2018; la suma de **\$298.900.- (PESOS DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS)** mensuales para el período comprendido desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Septiembre de 2018 y la suma de **\$340.700.- (PESOS TRESCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS)** para el período comprendido desde el 01 de Octubre de 2018 hasta el 31 de Marzo de 2019; la suma de **\$388.400.- (PESOS TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS)** mensuales para el período comprendido desde el 01 de Abril de 2019 hasta el 30 de Septiembre de 2019; la suma de **\$442.800.- (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS)** mensuales para el período comprendido desde el 01 de Octubre de 2019 hasta el 31 de Marzo de 2020.

El alquiler mensual se pagará por período adelantado, del 01 al 10 de cada mes, en la Tesorería General de la Dirección General de Administración de la Universidad Nacional de Tucumán, Lamadrid 868-2º Piso en el horario de 9:00 a 13:00 horas. Deberá librarse la orden de pago por el cincuenta por ciento (50%) a favor de cada uno de los "**LOCADORES**", emitiendo cada uno de ellos el recibo correspondiente por los importes percibidos, La UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMAN se encuentra EXENTA del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en virtud del artículo 7-inciso h), apartado 22) de la Ley 23.349.-----

QUINTA: La falta de pago en término del alquiler, dará derecho a los **LOCADORES** para iniciar acción de desalojo.- Sin perjuicio de ello, los alquileres no abonados devengarán un interés por mora equivalente a una vez y media más la tasa pasiva que fija el Banco Central de la República Argentina.-----

SEXTA: Las mejoras necesarias, útiles o voluntarias que introdujera la **LOCATARIA** sean deberán contar con la autorización previa y escrita de los **LOCADORES**, las que quedarán a beneficio del inmueble sin derecho a indemnización alguna a favor de la **LOCATARIA**. Queda expresamente pactado que todas las tramitaciones y pagos de los permisos, autorizaciones, planos, etc.- que fueran necesarios y/o/////

A11	VALOR POR HOJA
Ley N° 8467, Apart. J, Inc. 2, Artículo 13º	\$0,45

FRANCISCO CASTILLO
Dir. Gen. de Administración
U.N.T.

FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

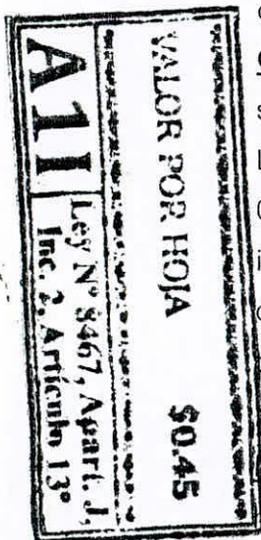
//////obligatorios, ante la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, para la realización de las mejoras que realicen, serán a cargo exclusivo de la **LOCATARIA**.- La **LOCATARIA** libera a los **LOCADORES** de pagar cualesquiera mejoras, así fueran necesarias y/o urgentes y las toma a su cargo.- También la **LOCATARIA** pagará la reparación de todas las averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención, contra los **LOCADORES** y las dejará en beneficio de la UNIDAD LOCADA, sin indemnización alguna.-----

SEPTIMA: Quedan liberados los **LOCADORES** por los daños y perjuicios que padezca la **LOCATARIA** o terceros en sus personas y/o bienes, originadas en accidentes averías, cortocircuitos, derrumbes, desperfectos, filtraciones, incendios, inundaciones, roturas y/o cualesquiera causas, incluyendo las enunciadas en el artículo 1730 del Nuevo Código Civil y Comercial, ya que la **LOCATARIA** las toma a sus cargo como riesgo propio, incluso el caso fortuito y la fuerza mayor.- Queda prohibido a la **LOCATARIA** ingresar o depositar materiales o residuos inflamables, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA. Los **LOCADORES** no serán responsables por los cortes o faltas de suministros de energía eléctrica, agua, gas u otro servicio a cargo de las prestadoras y/o organismos correspondientes -----

OCTAVA: Quedan a cargo exclusivo de la **LOCATARIA** el pago de las obligaciones siguientes: a) Las contribuciones y tasas Municipales (CISI Padrón N° 118273). b) Los servicios de Agua corriente y desagües cloacales (SAT – padrón N° 123-00005240), electricidad y gas.- c) Cualquier contribución que deba soportar el inmueble por causa de la actividad que se desarrolle en el mismo, todo esto a partir del mes de Abril de 2017 inclusive.- La **LOCATARIA** entregará a los **LOCADORES** todos los comprobantes de pago de estas obligaciones, junto con los alquileres mensuales.-----

NOVENA: Para garantizar el pago inmediato aunque parcial de sus obligaciones y hasta restituir la UNIDAD LOCADA y las sumas dinerarias a su cargo, la **LOCATARIA** entregó en calidad de DEPOSITO DINERARIO EN GARANTIA LA CANTIDAD DE PESOS CUARENTA Y SIETE MIL (\$ 47.000.-), que no devengará intereses y fue recibida por los **LOCADORES**, con anterioridad a la firma del presente contrato, sirviendo el presente de suficiente recibo.- Podrán retener los **LOCADORES** del Depósito Dinerario en Garantía, las sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros.-----

DECIMA: Los **LOCADORES** ponen en este acto en conocimiento de la **LOCATARIA**, que sobre la UNIDAD LOCADA identificada en el Registro de la Propiedad de Tucumán, en la matrícula N-26367, Rubro 7 – Otros Derechos reales, //



SEN. FRANCISCO CASTILLO
Director General de Administración
N.T.

FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

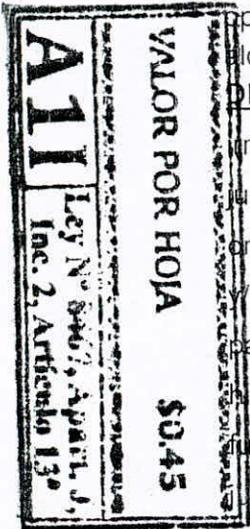
///Gravámenes, etc.-, la existencia de una medida de Anotación Preventiva de la Litis, que surge de sentencia dictada en fecha 23-12-2010, por el Juzgado Civil y comercial Común, Secretaria Primera Nominación de los Tribunales de esta capital, sobre el inmueble motivo de este contrato. Así mismo la **LOCATARIA** renuncia expresamente a responsabilizar a los **LOCADORES** por incumplimiento del término de la locación, a cualquier devolución dineraria, ya sea por daños y/o perjuicios y a cualquier otro monto, bajo ninguna circunstancia, que surja de la cesación del contrato locativo.-----

DECIMA PRIMERA: La Universidad Nacional de Tucumán está exenta del pago de impuesto de sellos. Las partes convienen que el cincuenta por ciento (50%) del sellado del presente contrato atribuido a los **LOCADORES**, será abonado por la **LOCATARIA**, como compensación por las mejoras introducidas en el inmueble por los **LOCADORES**.-----

DECIMA SEGUNDA: La **LOCATARIA**, una vez transcurridos los primeros seis (6) meses de vigencia del presente contrato, podrá rescindir el mismo, previa comunicación fehaciente a los **LOCADORES** con TREINTA (30) días de antelación a la entrega efectiva del inmueble. En caso de que la **LOCATARIA** haga uso de esta opción, deberá abonar a los **LOCADORES** la suma equivalente al último mes de alquiler pagado, en concepto de INDEMNIZACIÓN.-----

DECIMA TERCERA: Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos entre ellas, únicamente se perfeccionarán por escrito y ninguno en forma oral o verbal "de palabra" o "de hecho", vedando en especial cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta locación, fuera de los escritos firmados por las partes obligadas.- Si al vencimiento del término contractual la **LOCATARIA** no hiciera entrega en forma y tiempo del bien locado a los **LOCADORES**, cualquiera fuera la causa, los **LOCADORES** podrán iniciar proceso de desalojo y además exigir judicialmente a la **LOCATARIA** el pago de PESOS ONCE MIL (\$11.000.-) por cada día de retardo, sin perjuicio de responder la **LOCATARIA** de los daños y perjuicios que ello ocasione, además de las otras obligaciones y cargas que estén asumidas por la misma, todo esto hasta que se produzca la desocupación total del inmueble.---

DECIMA CUARTA: Para el caso de litigio, las partes se someterán a la competencia judicial de los Tribunales Federales de San Miguel de Tucumán, renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles, y constituyen domicilios especiales a los efectos de esta relación en: La **LOCATARIA** en calle Ayacucho N° 491, de esta ciudad. Y los **LOCADORES**, Sr. LEOPOLDO RAUL SANCHO en calle//



C.P. LUIS FRANCISCO CASTILLO
Directo. Gral. de Administración
L.N.T.


FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

////General Paz N° 960 – 9° piso – Departamento "A", de esta ciudad y el Sr. FRANCISCO LUIS RUIZ en Avda. Belgrano N° 1826, de esta ciudad.-----

DECIMA QUINTA: Cualquier incumplimiento por cualesquiera de las partes de las obligaciones asumidas por el presente contrato, dará derecho a la otra de tener por rescindida la locación-----

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares iguales del presente contrato, del mismo tenor y a un solo efecto, recibiendo un ejemplar cada parte, celebrado en San Miguel de Tucumán, a los veintinueve días del mes de junio de dos mil diecisiete.-----

24 JUL 2017,

CONTRATO N°: **0895 2017**

Sr. LEOPOLDO RAUL SANCHO

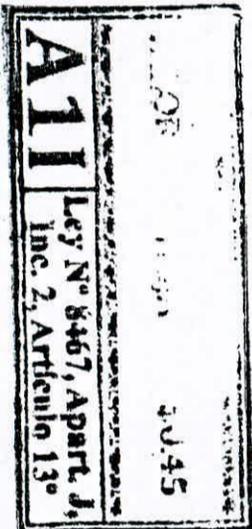
LOCADOR

C.P.N. FRANCISCO LUIS RUIZ

LOCADOR

LUIS FRANCISCO CASTELLO
Director Genl. de Administracion
U.N.T.

LOCATARIO



FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho